

泰宁县住房和城乡建设局文件

泰建规〔2015〕15号

泰宁县住房和城乡建设局关于民主村老年活动中心的规划设计条件通知书

泰宁县国土资源局：

根据城市总体规划的一般原理和规划强制性要求，提出规划设计条件如下，作为该地块土地出让及项目设计的控制指标和设计依据：

一、用地情况：

1.1 规划用地面积：5498 平方米（容积率计算基数），其中 A 地块用地面积 4422 平方米，B 地块用地面积 1076 平方米；B 地块待拆迁后作为广场和停车场用地。

二、土地使用性质：

2.1 用地性质：商服用地-其它商服用地（经营性养老机构）。

三、土地使用强度：

3.1 容积率： >1.0 且 ≤ 3.5 [容积率的计算按《福建省城市规划管理技术规定》（试行）执行；

3.2 地下容积率 ≤ 1.0 （主要用于停车场、人防等配套设施）；

3.3 建筑密度： $\leq 40\%$ ；

3.4 绿地率： $\geq 20\%$ 。

四、建筑设计要求:

4.1 应满足消防及《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)的规定(设计文件需提供日照分析图);

4.2 建筑设计应符合《养老设施建筑设计规范》(GB50867-2013)的规定;

4.3 建筑后退出让红线边距离:详“民主村老年活动中心用地规划红线图”;

4.4 建筑限高45米(室外地坪至檐口高度);

4.5 建筑的体量、材料、色彩应有泰宁地方建筑特色,建筑采用坡屋面、马头墙、翘角、灰白色彩组合,要求适度的提升与创新。

五、道路交通要求:

5.1 该地块规划设计中应充分考虑道路交通设计,组织好内外交通,避免人流、车流相互干扰;

5.2 停车位布置应考虑人流、车流方向。机动车停车位设置应符合《福建省城市规划管理技术规定》(试行)要求,商业按车位/100平方米建筑面积配建;

5.3 主要出入口方位:地块南侧。

六、城市设计要求:

6.1 该地块须进行高档次景观设计,且经过批准后方可施工建设;

6.2 道路交叉口处建筑必须充分考虑道路交叉口城市景观。

七、市政要求:

7.1 该地块建设要实行雨污分流,各种管线(含燃气管道)下地,并设室内配电房;

7.2 须高档次完成地块出让红线范围内的道路(含地下管网)、停车场、绿化、夜景、小品等项目建设,并与周边道路、管线等设施相衔接。

八、其他要求:

8.1 地下空间用途：满足人防、地下停车位等相关配套要求。地下室（半地下室）作为商业或经营性用房使用应计入容积率，作为配套地下停车库及人防设施不计入容积率。地下室（半地下室）按《福建省城市规划管理技术规定》（试行）标准界定；

8.2 竞得人须以土地收储中心与民主村的协议价格有偿提供该项目东南面靠四中沿河道路内侧约 3500 平方米的房产（占地面积约 700 平方米，共 5 层）给政府作为民主村预留安置房产，其建筑面积计入容积率。预留安置房产应为框架结构，须完成外墙装修，各层预埋水电、电话、宽带、有线电视等管网，并要求安装 1 部电梯；

8.3 该地块仅限于建设老年公寓；

8.4 除有偿提供给政府作为预留安置房的房产（约 3500 平方米）外，剩余建筑面积（计容面积）的 50% 允许分割销售；

8.5 规划设计条件未详细说明部分按《福建省城市规划管理技术规定》执行。

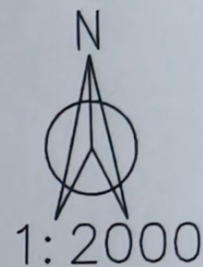
附件：民主村老年活动中心用地规划红线图

泰宁县住房和城乡建设局

2015 年 9 月 6 日



民王村老年活动中心用地规划红线图



泰宁县住房和城乡建设局
年 月 日